

УСОВЕРШЕНСТВОВАННЫЕ ПОДХОДЫ К СТОИМОСТНОЙ ОЦЕНКЕ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПОЧВ

И.В. Плиско

*Национальный научный центр «Институт почвоведения
и агрохимии имени А.Н. Соколовского»,
г. Харьков, Украина*

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях, когда земля становится товаром, необходимым является разработка новых усовершенствованных подходов для определения денежной оценки сельскохозяйственных земель, в первую очередь с целью определения их объективной цены. Общая закономерность ценообразования на земельные участки в мире, так же и в Украине – несоответствие фактической и реальной стоимости земли. Это может быть объяснено не только сложными экономическими и социальными условиями, неразвитостью рыночных отношений в Украине, а также учетом только продуктивной функции земель и полным игнорированием их многочисленных экологических функций, т.е. экологической ценности.

Необходимыми предпосылками для внедрения и функционирования цивилизованного земельного рынка является наличие соответствующих инструментов (институтов) для регистрации земель и ведения земельного кадастра, обеспечения широкого распространения доступной информации о земельных участках, оценке земель, проведении регистрации сделок, разрешении споров и спорных вопросов, оптимизации землепользования и осуществлении контроля распределения земельных ресурсов.

Вопросы, связанные с разработкой методических основ денежной оценки земель сельскохозяйственного назначения в Украине освещены в работах широкого круга отечественных ученых [1–4], однако, несмотря на это, существующие подходы требуют дальнейшего совершенствования с целью отражения реальной цены на землю, что является весьма актуальным в современных условиях.

Понятие «оценка» в философском смысле связано с понятием относительной ценности. Объективной стороной ценности выступают реальные свойства объекта или предмета – как носителя этой ценности. В основу оценки должны быть положены, прежде всего, именно природные свойства земли. Понятие «оценка земли» – это установление ее относительной ценности с учетом ее природных свойств и современного производственного использования.

В литературе встречаются различные понятия оценки земли: общая оценка земли как средства производства в сельском хозяйстве, оценка земли с точки зрения эффективности выращивания сельскохозяйственных культур, оценка влияния качества земли на эффективность дополнительных затрат. Такое многообразие обусловлено универсальностью использования земли.

Оценка земли по производственным показателям является простой. В ее основу положены фактические данные о хозяйственном использовании земли, т.е. фактическая производительность (в баллах). Критикуя такие методы оцен-

ки, а именно метод оценки фактической урожайностью, В.В. Докучаев писал: «... Если бы мы и нашли возможность (чего как видим ниже, однако, нет) вполне точно статистически изучить те или иные следствия (урожайность, цена обработки и пр.), но совершенно оставили бы в стороне причины, вызвавшие эти следствия, – оценка земель, понятно, не могла считаться законченной и не могла бы дать должных результатов» [5, с.300]. Неправомерность оценки земли по урожайности отмечал П.А. Костичев [6], так как в этом случае оценивается не сама земля, а продукция земли при структуре ее использования, которая не всегда связана с природными свойствами.

Одним из решающих составляющих эффективного использования земельных ресурсов Украины в условиях переходной экономики является методически корректное определение стоимости земли, которое обеспечит установление обоснованных размеров разного рода платежей за землю, и, в первую очередь, величины земельного налога. Этим требованиям соответствует рыночная стоимость земли.

В настоящее время в Украине не разработаны единые методические основы для расчета объективно обоснованной рыночной стоимости земли. Последнее объясняется тем, что существующие отечественные методы оценки земли были разработаны без учета их применения в условиях современной рыночной экономики, в свою очередь известные зарубежные методы не ориентированы на украинский рынок земли. В Украине еще не накоплено достоверной информационной базы об операциях с земельными участками.

Исторически сложилось так, что под земельным участком понимается часть земной поверхности с установленными границами. Согласно статье 14 Конституции Украины [7], земля является основным национальным богатством, находящимся под особой охраной государства. Право собственности на землю гарантируется.

В условиях развития рыночных отношений земля все больше рассматривается как объект собственности, объект недвижимого имущества и поэтому основной принцип оценки земли направлен на развитие кадастровой стоимости земли для дальнейших расчетов земельного налога, арендной платы и государственной пошлины, связанной с оборотом земель.

Единство методологической основы для оценки сельскохозяйственных земель предполагает учет их целевого назначения и правового состояния. В зависимости от того, находятся земельные участки той или иной категории земель в гражданском обороте (или сформировался рынок земли) или нет, оценка кадастровой стоимости должна проводиться с учетом двух направлений: первое – как объекта собственности или товара на основе рыночных цен, а второй – как объекта хозяйствования на основе экономического эффекта, получаемого от использования земли.

При денежной оценке земли очень важно четко представить разницу между рыночной и потребительской стоимостью. Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена продажи земельного участка на открытом рынке в условиях конкуренции. В контексте Международных стандартов оценки рыночная стоимость имеет такое определение: «Это расчетная величина – денежная сумма, за которую объект земельной собственности должен переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерчес-

кой сделки после адекватного маркетинга, при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения». Потребительская стоимость отражает стоимость земельного участка, предназначенного для конкретного использования.

С развитием рыночных механизмов в сельском хозяйстве, закреплением частной собственности земля неизбежно должна приобрести стоимость и стать объектом купли–продажи. Собственно говоря, цену земля приобрела еще при социализме, так как внедрение хозяйственного расчета и товарно-денежных отношений, совершенствования экономических подходов требовало денежной оценки. Конечно, другого подхода как установить стоимость по доходу просто не было. Цена земли, по-прежнему пропорциональна земельной ренте (т.е. доходу) и обратно пропорциональна проценту банковской ставки. Понятно, что увеличение дохода и уменьшение банковского процента увеличивает цену земли. Но это в странах с развитой рыночной экономикой и эффективным сельскохозяйственным производством. В Украине как раз наоборот. Вследствие нестабильной аграрной политики большинство сельскохозяйственных предприятий малоприбыльные, а банки, стремясь уменьшить риск от кредитования села, увеличивают процентную ставку. Поэтому цена на землю в Украине не может быть высокой. Именно поэтому в стране должны быть разработаны другие механизмы ценообразования на земельные участки.

Реформирование земельных отношений в Украине осуществляется с 1991 года. Формирование рынка земель сельскохозяйственного назначения является одним из наиболее дискуссионных и политизированных вопросов аграрной политики в Украине. В течение полутора веков идут научные и политические дискуссии различного масштаба вокруг этого «большого» вопроса. Совершенствование земельных отношений является ключевым фактором внедрения цивилизованного рынка земли в Украине, для успешного функционирования которого необходимо четкое законодательное определение права собственности на земельные участки, условия их аренды и регулирования земельных сделок, но имеющихся сегодня законов и правил мало [8].

МЕТОДИКА И ОБЪЕКТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ

В ИПА имени А.Н. Соколовского предложен новый методический подход к денежной оценке сельскохозяйственных земель [9], с помощью которой почву возможно оценить как важнейший ресурс для производства продукции и одновременно оценить ее экологическое значение. По мнению И.И. Карманова [10], эта оценка является фундаментальной или базовой. На наш взгляд, базовая оценка должна быть выше рыночной (той, что определяется «спросом–предложением»), она не должна зависеть от социально-экономических условий развития страны и должна использоваться для решения долгосрочных целей планирования, прогнозирования рационального использования и защиты земельных ресурсов.

Согласно предложенного методического подхода расчет денежной оценки земельной делянки предложено осуществлять путем учета трех составляющих: а) стоимости гумуса; б) стоимости доступных элементов питания, находящихся в почве; в) стоимости природного биологического потенциала продуктивных земель

(биопродуктивности). Расчеты стоимости составляющих денежной оценки были проведены по методике И.И.Карманова с соавторами [11] в модификации В.В. Медведева и др. [12]

Объектами исследований выступают основные 40 типов почв Украины, выделенные на почвенной карте масштабом 1:1500000. Их перечень приведен в табл. 1.

Таблица 1

**Перечень основных типов почв, выделенных на почвенной карте Украины
масштабом 1:1500000**

Код почвы	Название почвы
1	Дерново-слабоподзолистые песчаные и глинисто-песчаные на древнеаллювиальных водно-ледниковых отложениях и морене
2	Дерново-среднеподзолистые супесчаные на древнеаллювиальных водно-ледниковых отложениях и морене
3	Дерново-слабоподзолистые оглеенные (глееватые и глеевые) песчаные и глинисто-песчаные почвы на водно-ледниковых отложениях и морене
4	Дерново-среднеподзолистые супесчаные оглеенные (глееватые и глеевые) на древнеаллювиальных водно-ледниковых отложениях и морене
5	Дерново-средне и сильно-подзолистые поверхностно оглеенные на древнеаллювиальных водно-ледниковых отложениях и морене (Предкарпатье)
6	Светло-серые и серые оподзоленные (несмытые и смытые) преимущественно на лессовых породах и глинах
7	Темно-серые оподзоленные (несмытые и смытые) преимущественно на лессовых породах и глинах
8	Черноземы оподзоленные (несмытые и смытые) преимущественно на лессовых породах и глинах
9	Темно-серые реградированные (несмытые и смытые) преимущественно на лессовых породах
10	Черноземы реградированные (несмытые и смытые) преимущественно на лессовых породах
11	Черноземы типичные малогумусные и слабогумусированные (несмытые и смытые) на лессовых породах
12	Черноземы типичные среднегумусные (несмытые и смытые) на лессовых породах
13	Черноземы обыкновенные мало и среднегумусные глубокие (несмытые и смытые) на лессовых породах
14	Черноземы обыкновенные среднегумусные (несмытые и смытые) на лессовых породах
15	Черноземы обыкновенные малогумусные (несмытые и смытые) на лессовых породах
15a	Теже мицелярно-карбонатные (несмытые и смытые) на лессовых породах
16	Черноземы обыкновенные малогумусные неглубокие (несмытые и смытые) на лессовых породах
17	Черноземы южные малогумусные и слабогумусированные (несмытые и смытые) на лессовых породах
17a	Теже мицелярно-карбонатные (несмытые и смытые) на лессовых породах
18	Черноземы преимущественно солонцеватые на тяжелых глинах

Код почвы	Название почвы
19	Черноземы на тяжелых глинах
20	Черноземы и дерновые почвы щебнистые на элювии плотных бескарбонатных пород (песчаников и сланцев)
21	Черноземы типичные остаточно солонцеватые на лессовых породах
22	Черноземы южные остаточно солонцеватые на лессовых породах
23	Лугово-черноземные преимущественно на лессовых породах
24	Лугово-черноземные поверхностно-солонцеватые преимущественно на лессовых породах
25	Лугово-черноземные глубокосолонцеватые преимущественно на лессовых породах
26	Темно-каштановые остаточно слабосолонцеватые преимущественно на лессовых породах
27	Темно-каштановые солонцеватые на лессовых породах
28	Каштановые солонцеватые на лессовых породах
29	Луговые на делювиальных и аллювиальных отложениях
30	Луговые солонцеватые на делювиальных и аллювиальных отложениях
31	Лугово-болотные и болотные на аллювиальных, делювиальных и водно-ледниковых отложениях
32	Торфяные болотные почвы и торфяники низменные
33	Солонцы преимущественно солончаковые
34	Лугово-черноземные и дерновые осолоделые глинистые почвы и солоды
35	Дерновые преимущественно оглеенные песчаные, глинисто-песчаные и супесчаные почвы в комплексе со слабогумусированными песками
35а	Дерновые песчаные и глинисто-песчаные преимущественно неоглеенные почвы в комплексе со слабогумусированными песками и черноземными песчаными почвами с холмистым рельефом
36	Дерновые оподзоленные суглинистые почвы и оглеенные их виды
37	Буроземно-подзолистые почвы и оглеенные их виды
38	Буроземы горно-лесные щебнистые и дерново-буроземные почвы в комплексе с оглеенными их видами на элювии-делювии плотных пород
39	Дерново-буроземные и горно-луговые почвы
40	Коричневые горные щебнистые почвы на элювии-делювии коренных пород

Методы исследований – статистический, расчетно-аналитический и картографический. Для выполнения расчетов денежной оценки почв были созданы специальные выборки из базы данных почвенной, климатической и картографической информации «Свойства почв Украины» лаборатории геоэкофизики почв ННЦ «ИПА имени А.Н. Соколовского» [13], которая включает более 2000 почвенных разрезов, расположенных во всех природно-климатических зонах страны.

РЕЗУЛЬТАТЫ ИССЛЕДОВАНИЙ И ИХ ОБСУЖДЕНИЕ

Определение стоимости гумуса. Многочисленные литературные источники подтверждают, что продуктивность почв увеличивается пропорционально увеличению содержания общего гумуса [14]. Эффективное плодородие почвы тесно

связано, прежде всего, «подвижными» или лабильными формами гумуса. Установлено, что превышение общего содержания гумуса в хорошо окультуренной дерново-подзолистой почве в 1,8–2 раза по сравнению с пахотной почвой, обуславливает в 4–5 раз больше содержание лабильных форм гумуса [15]. Доказано, что с окультуриванием почв и повышением уровня их плодородия в составе гумуса возрастает доля «подвижных» гумусовых веществ, которые теснее коррелируют с производительностью почвы и степени проявления его экологических функций по сравнению с гумусом в целом [11]. Анализ литературных источников позволяет констатировать, что доля «подвижного» гумуса в дерново-подзолистых почвах составляет в среднем 35% относительно общего содержания гумуса; в серых лесных почвах, оподзоленных, выщелоченных черноземах, черноземах типичных и обычных – 10%; в черноземах южных и каштановых почвах – 15% [11]. Таким образом, прослеживается обратная связь между общими запасами гумуса и долей «подвижного» гумуса.

В ходе исследований проведены расчеты общих запасов гумуса, в гумусированном слое почвы доли и запасов подвижного гумуса. Результаты этой работы изложены в нашей статье [16]. На основании полученных данных построена картосхема стоимости запасов подвижного гумуса в основных почвах Украины (рис. 1). Установлено, что стоимость гумуса (в расчете на гектар) изменяется в довольно широком диапазоне – от 741 до 4201 долларов США. В целом, в пределах страны наименьшую стоимость запасов гумуса имеют дерново-буроземные и горно-луговые почвы, а также дерновые преимущественно оглеенные песчаные, глинисто-песчаные (связнопесчаные) и супесчаные, расположенные в разных административных областях Украины.

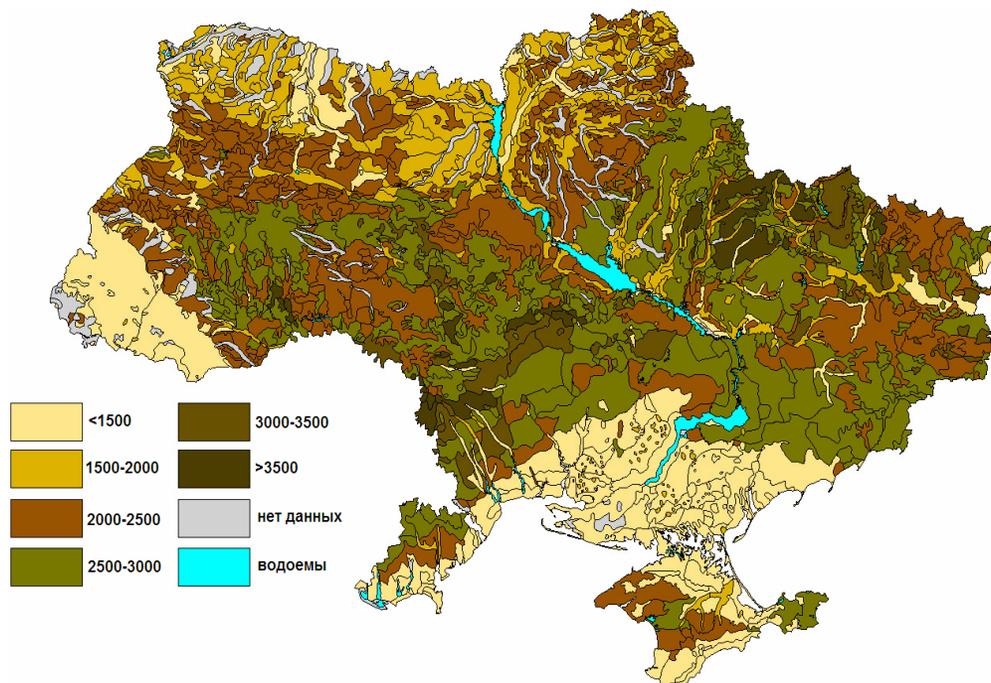


Рис. 1. Стоимость запасов подвижного гумуса в почвах Украины, долларов США

С использованием базы данных проанализирована связь между гранулометрическим составом почв (содержанием физической глины) и запасами, стоимостью подвижного гумуса. Полученные данные позволяют сделать вывод о том, что стоимость подвижного гумуса увеличивается с утяжелением гранулометрического состава почв, максимальная стоимость (от 1305 до 4201 долларов за 1 га) рассчитана для тяжелосуглинистых почв.

Расчет стоимости подвижных элементов питания. Для расчета стоимости питательных элементов (минеральной и гидролизуемой форм азота, подвижного фосфора и калия [2, 3]) применена методика И.И. Карманова и др. [10], адаптированная к условиям Украины. Условно принято, что 1 кг действующего вещества равен стоимости 5 кг зерна [5]. Исходя из стоимости 250–300 долларов (на 2012 г.) за 1 т зерна для Украины это составляет примерно 1,5 доллара за 1 кг NPK.

Расчет стоимости основных доступных элементов питания в почвах Украины проведен в несколько этапов: 1 – расчет запасов подвижных соединений фосфора, 2 – расчет запасов подвижных соединений калия, 3 – определение расчетных запасов доступного для растений азота, 4 – определения стоимости запасов доступных элементов питания в почвах. На основании полученных результатов построена соответствующая картосхема (рис. 2).

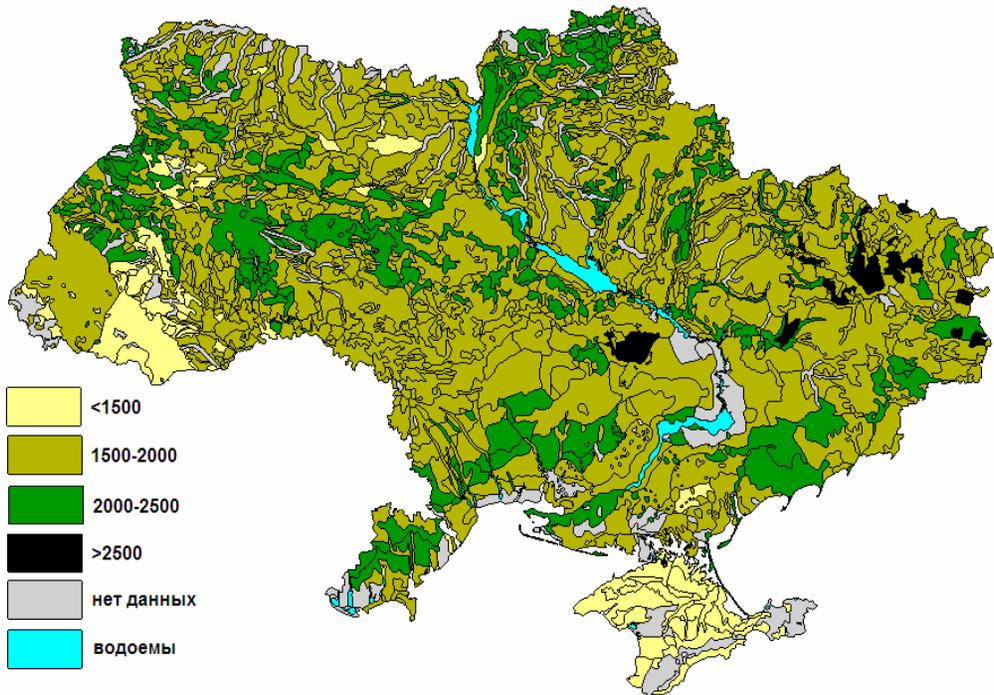


Рис. 2. Стоимость запасов доступных питательных элементов (в индексах ценности в расчете на 1 га) в почвах Украины, долларов США

Расчеты показали, что максимальные запасы подвижного фосфора в почвах Украины составляют 1328 кг/га, минимальные – 197 кг/га. Высоким содержанием

подвижного фосфора отличаются зональные почвы Лесостепи, более низкими значениями – почвы Полесья и Степи. Почвы Карпат обедненные на подвижные формы фосфора по сравнению с почвами других зон, при этом самыми низкими показателями характеризуются серые лесные тяжелосуглинистые почвы и буроземные кислые почвы, содержание подвижных форм фосфора в которых не превышает 360 кг/га. Максимальные запасы элемента (на уровне 560 кг/га) имеют дерново-среднеподзолистые почвы данной зоны.

Запасы подвижного калия варьируют от 243 до 1233 кг/га, при этом почвы лесостепной и степной зон характеризуются достаточно высоким содержанием подвижных форм питательного элемента на уровне 362–813 и 393–659 кг/га, почвы Полесья – от 615 до 906 кг/га.

Расчетные запасы доступного для растений азота в почвах Украины варьируют в пределах 220–1280 кг/га. В зоне Полесья относительно низкими показателями характеризуются дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы. В Лесостепи запасы элемента колеблются в пределах 394–745 кг/га, высокие значения имеют дерновые оподзоленные почвы, черноземы обыкновенные и черноземы намытые, низкие – подзолисто-буроземные поверхностно глинистые и темно-серые оподзоленные реградированные почвы. В зоне Степи расчетные запасы элемента находятся на уровне 452–714 кг/га. При этом отмечается тенденция к снижению показателя на некоторых азональных разновидностях почв (аллювиальных лугово-болотных карбонатных и лугово-черноземных слабосолонцеватых почвах).

На завершающем этапе проведены расчеты стоимости запасов подвижных элементов в почвах Украины, и построена картосхема на основании электронной карты почв Украины масштаба 1:1500000. Установлено, что стоимость запасов доступных NPK для растений (выраженная в индексах ценности в расчете на 1 га) изменяется в довольно широком диапазоне – от 661 до 3312. В целом, в пределах страны 7% почв характеризуются низкой стоимостью основных элементов питания (<1500), 56% имеют стоимость на уровне от 1500 до 2000, 22% – на уровне 2000–2500 и только 1% земель характеризуются стоимостью > 2500.

В свою очередь низкой стоимостью этих элементов характеризуется целый ряд почв. Это, прежде всего, почвы западных и горных областей Украины. Так, например, в АР Крым это темно-каштановые остаточные солонцеватые, солонцы черноземно-луговые глубокие солонцеватые, коричневые карбонатные почвы. Их гранулометрический состав тяжелосуглинистый и глинистый. В Закарпатской области это: подзолисто-буроземные поверхностно-глинистые почвы различного грансостава – от легкосуглинистых до глинистых; буроземы кислые среднемошные легко- и среднесуглинистые и некоторые азональные почвы. Достаточно много таких почв в Ивано-Франковской области. Это, в первую очередь, подзолисто-буроземные кислые поверхностно-оглеенные и серые лесные почвы, дерновые оподзоленные оглеенные, подзолисто-буроземные поверхностно оглеенные почвы и буроземы кислые сильнощебнистые легко- и среднесуглинистого грансостава. Установлено, что почв со стоимостью основных элементов питания >2500 индексов в расчете на 1 га в пределах Украины достаточно немного. Это черноземы обыкновенные мощные среднегумусные средне- и тяжелосуглинистые,

расположенные преимущественно в юго-восточных областях (Днепропетровской, Харьковской, Луганской и Донецкой).

Установлено, что самую высокую стоимость запасов доступных питательных элементов (в индексах ценности в расчете на га) имеют черноземы и дерновые почвы среднесуглинистые и тяжелосуглинистые почвы, расположенные в Лесостепной зоне страны. В свою очередь низкой стоимостью показателя характеризуются почвы западных (зона Полесья – например, подзолисто-буроземные поверхностно-оглеенные почвы, буроземы кислые среднемощные) и горных областей Украины (например, в АР Крым – темно-каштановые солонцеватые, солонцы черноземно-луговые глубокие солончаковатые, коричневые карбонатные почвы).

Более детальная информация о результатах расчетов стоимости подвижных элементов питания в почвах Украины размещена в нашей статье [17].

Расчет стоимости биопродуктивности. Для проведения расчетов существующая БД «Свойства почв Украины» была дополнена климатическими данными, а именно, по запасам влаги в критические периоды развития растений и суммам осадков в течение вегетации культур.

На основе проведенных расчетов построена картосхема стоимости биопродуктивности основных типов почв (рис. 3).

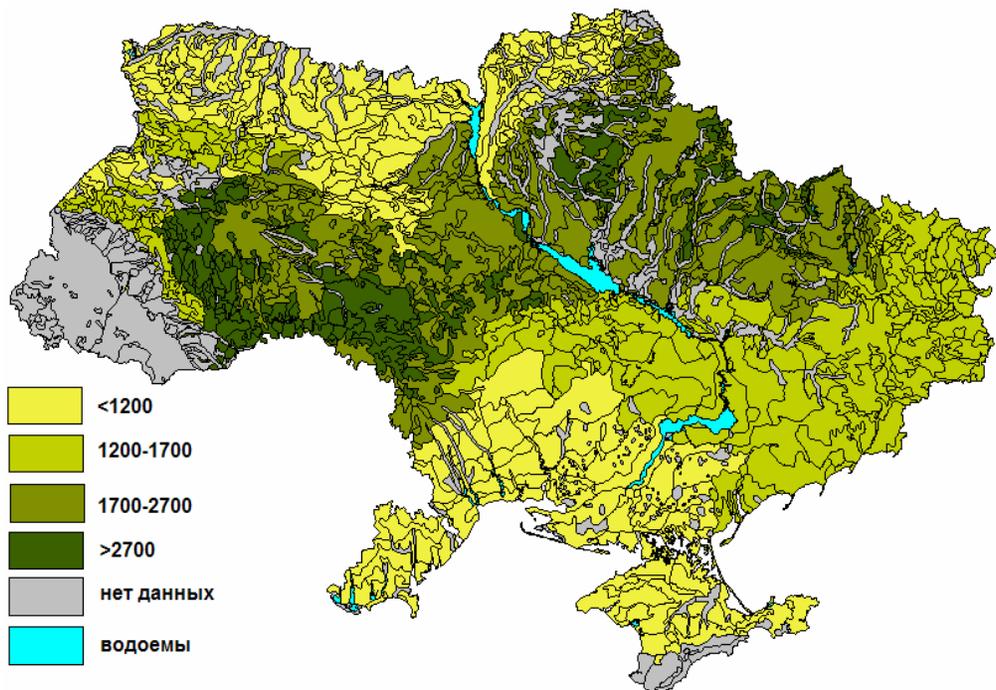


Рис. 3. Стоимость биопродуктивности основных почв Украины, долларов США

Анализ картосхемы позволяет сделать выводы о том, что самую высокую стоимость биопродуктивности (> 2700 долларов) имеют 9,5% почв Украины, что составляет 2,8 млн га от общей площади. В первую очередь, это оподзоленные

почвы, сформировавшиеся на лессовых породах в Лесостепи Украины (Черкасская, Сумская, частично Тернопольская области), а также черноземы типичные мало и среднегумусные легкосуглинистые и среднесуглинистые.

Среднюю стоимость биопродуктивности (от 1700 до 2700 долларов) имеют 22,4% почв, что составляет 6,71 млн га. К таким грунтам относятся светло-серые, серые и темно-серые оподзоленные легкосуглинистые почвы (Киевская, Хмельницкая области), черноземы реградированные среднесуглинистые и тяжелосуглинистые, черноземы обыкновенные глинистого грансостава (Харьковская область).

Стоимость ниже средней, а именно, от 1200–1700 долларов, имеют 23,7% от общей площади почв Украины, что составляет более 7,1 млн га. Это в первую очередь оподзоленные почвы легкого грансостава (Львовская и Ровенская области), черноземы реградированные и черноземы типичные малогумусные тяжелосуглинистые (Кировоградская область), черноземы обыкновенные тяжелосуглинистые и легкосуглинистые (Днепропетровская и Луганская области).

Расчет денежной оценки почв. В ходе исследований рассчитана денежная оценка основных типов почв различного грансостава, результаты расчетов приведены в табл. 2. Установлено, что значение рассчитанного стоимостного показателя изменяется в достаточно широком диапазоне – от 3454 до 8380 долларов США. Наименьшую стоимость 1 га согласно полученным данным имеют пахотные темно-каштановые почвы и черноземы южные тяжелого гранулометрического состава, а также дерново-подзолистые почвы песчаного и глинисто-песчаного гранулометрического состава.

Таблица 2

Интервалы варьирования денежной оценки пахотных почв Украины

Название почвы	Код грансостава ¹⁾	Денежная оценка, долларов США			Объем выборки (n)
		средняя	минимальная	максимальная	
Дерново-подзолистые почвы	1, 2	5280	3965	6616	222
Серые лесные	2, 3, 4, 5	6618	4784	7851	149
Темно-серые оподзоленные	3, 4, 5	6790	4544	8087	160
Черноземы оподзоленные	3, 4, 5	7062	5025	8196	126
Черноземы типичные	3, 4, 5, 6	7127	5216	8380	121
Черноземы обыкновенные	4, 5, 6	6040	4912	8084	180
Черноземы южные	5, 6	4018	3454	4282	23
Темно-каштановые почвы	5, 6	3817	3476	4694	15

Примечание. ¹⁾ Код и название грансостава: 1 – песчаный и глинисто-песчаный (связносупесчаные); 2 – супесчаный; 3 – легкосуглинистый; 4 – среднесуглинистый; 5 – тяжелосуглинистый; 6 – глинистый.

На рис. 4 показана картосхема базовой (фундаментальной) стоимости почв. Анализ представленной картосхемы, проведенный с помощью программы MapInfo позволяет сделать выводы о том, что в среднем по Украине 22,3% пахотных почв имеют стоимость 1 га больше 7000 долларов, 29,4% – от 5500 до 7000 долларов, 24,1% – от 4000 до 5000 долларов и только 4,8% пахотных земель оцениваются менее чем 4000 долларов. Важно отметить, что наибольшие

площади пахотных почв с высокой стоимостью имеют Черкасская, Хмельницкая, Тернопольская, Сумская и Винницкая области. В свою очередь наибольшие площади пахотных почв с низкой стоимостью имеют Ровенская, Херсонская, Волинская области.

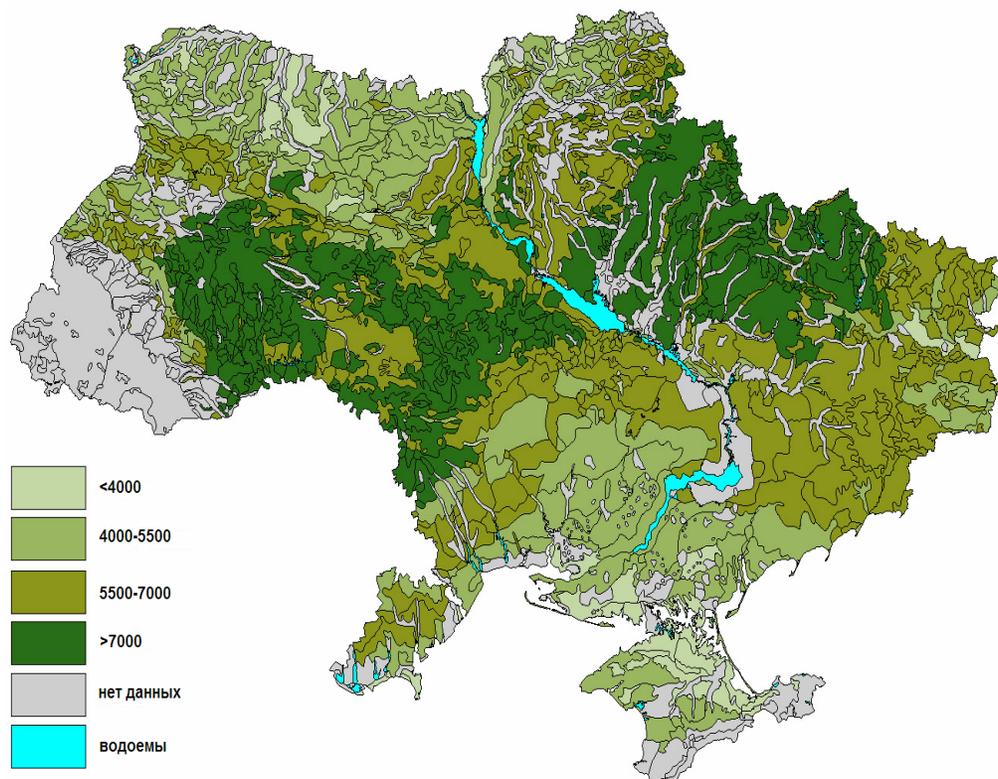


Рис. 4. Денежная оценка пахотных почв Украины, долларов США

В ходе исследований рассчитана средняя стоимость 1 га пашни по административным областям страны (табл. 3). Самую низкую денежную оценку 1 га пашни за предложенным методическим подходом имеют почвы Херсонской, Волинской, Ровенской, Николаевской и Запорожской областей, самую высокую – почвы Черкасской, Сумской, Винницкой, Полтавской Хмельницкой областей. Средняя стоимость 1 га пашни в целом по Украине составляет 5980 долларов США.

Таблица 3

Стоимость 1 га пахотных почв по административным областям Украины

Административные области	Стоимость 1 га пашни, дол. США
Автономная Республика Крым	3962
Винницкая	7164
Волинская	5008
Днепропетровская	5603
Донецкая	5958

Административные области	Стоимость 1 га пашни, дол. США
Житомирская	5478
Запорожская	5352
Киевская	6227
Кировоградская	6161
Луганская	5689
Николаевская	5336
Одесская	5954
Полтавская	7200
Ровенская	5074
Сумская	7078
Тернопольская	7467
Харьковская	6839
Херсонская	4260
Хмельницкая	7157
Черкасская	7082
Черниговская	6103
Черновицкая	7533
Украина	5980

ВЫВОДЫ

1. Предложен новый методический подход к денежной (фундаментальной) оценке сельскохозяйственных земель, основанный на определении стоимости подвижного гумуса, доступных элементов питания и природного биологического потенциала продуктивных земель (биопродуктивности).

2. Установлено, что стоимость подвижного гумуса в почвах Украины (в расчете на 1 га) варьирует в диапазоне от 741 до 4201 долларов США, при этом наименьшую стоимость запасов гумуса имеют дерново-буроземные и горно-луговые почвы, а также дерновые преимущественно оглеенные песчаные, глинисто-песчаные (связнопесчаные) и супесчаные, расположенные в разных административных областях страны.

3. Стоимость запасов доступных NPK изменяется от 661 до 3312 долларов США. При этом 7% пахотных почв характеризуются стоимостью <1500 долларов, 56% – от 1500 до 2000 долларов, 22% – 2000–2500 и 1% – > 2500 долларов.

4. Найвысшей стоимостью биопродуктивности (более 2700 долларов) характеризуются 9,5% пахотных почв Украины, что составляет 2,8 млн га от общей площади почв, средняя стоимость (от 1700 до 2700 долларов) рассчитана для 22,4% почв, что составляет 6,71 млн га и низкой стоимостью (<1200 дол.) характеризуются 28,2% пахотных почв Украины.

5. Анализ созданной на базе почвенной карты М 1:1500000 интегрированной картосхемы фундаментальной денежной оценки пахотных земель Украины позволяет сделать вывод о том, что в среднем по Украине 22,3% пахотных почв имеют стоимость 1 га больше 7000 долларов, 29,4% – от 5500 до 7000, 24,1% – от 4000 до 5500 долларов и только 4,8% пахотных земель оцениваются менее чем 4000 долларов.

6. Средняя стоимость 1 га пашни по административным областям Украины составляет 5980 долларов США, при этом самую низкую денежную оценку 1 га имеют почвы Херсонской, Волынской, Ровенской, Николаевской и Запорожской областей, самую высокую – почвы Черкасской, Сумской Винницкой, Полтавской Хмельницкой Тернопольской и Черновицкой областей.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Концептуальні основи удосконалення оцінки земель в Україні / А.М. Третьяк і ін. // Землевпорядкування. – 2002. – № 1. – С. 58–66.
2. Шпичак, О.М. Проблеми теорії та практики формування ціни землі сільськогосподарського призначення / О.М. Шпичак, В.Г. Андрійчук // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 3. – С. 82–90.
3. Манько, І.П. Удосконалення механізму грошової оцінки землі у реалізації державної земельної політики / І.П. Манько // Землевпорядний вісник. – 2003. – № 4. – С. 64–69.
4. Мессель–Веселяк, В.Я. Реформування аграрного виробництва / В.Я. Мессель–Веселяк. – Київ, 1999. – 272 с.
5. Докучаев, В.В. Сочинения / В.В. Докучаев. – М.: Изд-во АН СССР, 1950. – Т. IV. – 411 с.
6. Костычев, П.А. Почвоведение / П.А. Костычев // Государственное издательство колхозной и совхозной литературы «Сельхозгиз». – М., 1940. – Ч. 111, глава 5 – С. 199–201.
7. Конституція України / Офіційний вісник України (офіційне видання) від 01.10.2010 2010 р., № 72/1 Спеціальний випуск /, стор. 15, стаття 2598.
8. Земельний Кодекс України / Відомості Верховної Ради України, 2002. – № 3–4, ст.27.
9. Медведев, В.В. Ще раз про грошову оцінку земель / В.В. Медведев, І.В. Пліско // Вісник аграрної науки. – 2006. – № 11. – С. 63–68.
10. Карманов, И.И. Современные проблемы оценки стоимости почв (экологические, экономические и социальные аспекты) / И.И. Карманов // Научные труды Почвенного института им. В.В. Докучаева. – 2003. – С. 564–580.
11. Карманов, И.И. Опыт разработки методики расчета индексов ценности земель сельскохозяйственного назначения на почвенно-экологической основе. Роль почв в биосфере / И.И. Карманов, Д.С. Булгаков // Сб. науч. тр. / Ин-т почвоведения, МГУ, РАН. – 2003. – Вып. 3: Оценка и учет почвенных ресурсов. – С. 62–96.
12. Медведев, В.В. Бонитировка и качественная оценка пахотных земель Украины / В.В. Медведев, И.В. Пліско. – Харьков: 13 типография, 2006. – 386 с.
13. Структура та порядок використання бази даних «Властивості ґрунтів України» (Інструкція) / Т.М. Лактіонова і ін. – Харьков: Апостороф, 2010. – 96 с.
14. Физико-химические свойства почв сельскохозяйственных угодий и баланс гумуса на пашне Российской Федерации. – М.: Роскомзем, 1996. – 392 с.
15. Оценка почв по содержанию и качеству гумуса для производственных моделей почвенного плодородия: рекомендации / Почв. ин-т им.Докучаева. – М.: Наука, 1990. – 256 с.

16. Пліско, І.В. Вартість гумусу як складова грошової оцінки земель / І.В. Пліско // Агрохімія і ґрунтознавство. – 2012. – Вип. 78. – С.45–53.

17. Пліско, І.В. Уміст основних поживних речовин у ґрунтах України / І.В. Пліско, Л.В. Дацько, О.С. Демянюк // Агроекологічний журнал. – 2013. – № 1. – С. 55–60.

IMPROVED APPROACHES TO MONETARY EVALUATION OF AGRICULTURAL SOILS

I.V. Plisko

Summary

The main principles of the improved methodological approach, developed in National Scientific Center «Institute for Soil Science and Agrochemistry Research named after O.N. Sokolovskij» to the calculation of the fundamental (basic) monetary assessment of agricultural soils are presented. On the basis of determining the value of mobile humus, available nutrition elements and natural biological potential of productive lands (bioefficiency) it was calculated the monetary evaluation for the main types of arable soils, including the administrative regions of Ukraine.

Поступила 18.02.15

УДК 631.95:631.445.2

ДИАГНОСТИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ СВЕТЛО-СЕРОЙ ЛЕСНОЙ ПОВЕРХНОСТНО-ОГЛЕЕННОЙ ПОЧВЫ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ АНТРОПОГЕННОГО ВЛИЯНИЯ

А.И. Габриель¹, Ю.Н. Олифир¹, Г.С. Конык¹, О.С. Гаврышко²

¹Институт сельского хозяйства Карпатского региона НААН Украины, г. Львов, Украина

²ННЦ «Институт земледелия НААН», г. Киев, Украина

ВВЕДЕНИЕ

Способность почвы реализовывать комплекс таких экологических функций как продуцирование биомассы, трансформацию веществ, обеспечение биоразнообразия, напрямую зависит от количественных и качественных характеристик его основной составляющей – органического вещества. Органическое вещество почвы (ОВП) не может существовать без постоянного поступления веществ и энергии извне [1]. Нарушение режимов кругооборота веществ в почве или изменение условий минерализации органических соединений под воздействием внешних факторов приводят к существенным количественным и качественным изменениям органического вещества почвы [2].

Главным критерием оценки экологического качества ОВП является его лабильность. Собственно активный пул ОВП играет ключевую роль в процессах